

Interview

B-Cover pakt uit met ABR-polis: B-Cover Construct

Annemie Bamps: “U de rust, wij de rest” is de slogan van B-Cover en dat mag je letterlijk opvatten.”

Met B-Cover Construct biedt master broker B-Cover sinds kort een polis aan die alle bouwrisico's verzekert bij renovatie- en inrichtingswerken aan appartements- en kantoorgebouwen in mede-eigendom. “Net zoals voor onze pakketpolis B-Cover Building die we in 2008 uitbrachten, hebben we opnieuw de kwalitatief meest hoogwaardige voorwaarden tegen een scherpe prijs bedongen”, aldus gedelegeerd bestuurder Annemie Bamps. Ze gaf ons samen met juriste-dossierbeheerster Lotte Martens tekst en uitleg over de nieuwe polis.

‘U de rust, wij de rest’, luidt de slogan van B-Cover. “Dat mag je letterlijk opvatten”, bevestigt Annemie Bamps. “De geruststelling dat alles verzekerd is, primeert. Als master broker onderschrijven we voor rekening van een aantal verzekeraars die de onderliggende risico's dekken. Maar de waarborgen zijn door ons opgesteld, voor voldoende hoge kapitalen. Zo ook voor deze nieuwe polis. Bovendien maakt het hele B-Coverteam dag na dag werk van een zo performant mogelijke dienstverlening. Voor onze eindklanten, maar ook voor de makelaars die met ons in zee gaan.” Met succes, zo blijkt: al ruim 300 kantoren werken met de master broker samen en hun aantal blijft groeien.

Hoe kwamen jullie op het idee van B-Cover Construct?

Annemie Bamps: “Door de hoge prijzen op de nieuwbouwmarkt kiezen steeds meer consumenten ervoor een bestaand appartement te kopen en het



Lotte Martens, juriste-dossierbeheerster & Annemie Bamps, gedelegeerd bestuurder B-Cover

te renoveren. Dat verloopt helaas niet altijd zonder problemen. Een gewone brandverzekering voor een appartements- of kantoorgebouw vergoedt geen schade ingevolge werken in of aan het gebouw. Onze polis B-Cover Building bevat daar wel al een extra dekking voor. Maar met B-Cover Construct gaan we een nog stap verder.”

Wat zijn de verleende waarborgen?

Annemie Bamps: “In eerste instantie de schade die ontstaat aan de werken zelf en aan de daarin te verwerken materialen – ramen, deuren en vloeren bijvoorbeeld – en bouwelementen zoals airco, keukentoeuwen en andere installaties. Standaard mag de initieel aangegeven waarde van de werken in beginsel niet hoger liggen dan 1.250.000 euro exclusief btw. Maar de bouw- en materiaalprijzen kunnen verhogen tijdens de

werken. Daarom is ook een eventuele waardevermindering, met een maximum van 25%, automatisch gedekt. Bovendien kunnen werken die oorspronkelijk op meer dan 1.250.000 euro exclusief btw begroot worden, wel degelijk verzekerd worden. Daarvoor rekenen we dan een apart tarief uit. Dat doen we eveneens voor werken met een bouw-, montage- en testtermijn van langer dan 18 maanden. De afbraak- en opruimingskosten zijn ook verzekerd, voor een bedrag tot maximaal 10% van de oorspronkelijk aangegeven waarde van de werf en met een minimum van 12.500 euro.”

Lotte Martens: “Daarnaast is B-Cover Construct een geschikte verzekeringsoptlossing voor casco aangekochte panden in het gebouw die nog ingericht moeten worden, wat vaak het geval is bij winkels, kantoorruimtes en lofts bijvoorbeeld. De renovatiewerken aan de ge-



meenschappelijke delen, zoals de gevel of het dak, zijn eveneens in de waarborgen begrepen. Zelfs de schade aan of diefstal van bouwmaterialen en technische toestellen zoals sanitair en airco's wordt vergoed. Verder worden ook de materiële beschadigingen door een gebrek aan waterdichtheid ten laste genomen, voor zover dit risico niet wordt afgedekt door een nog in voege zijnde brand- of andere verzekering. Plus, en dat is heel belangrijk, er is ook tussenkomst bij schade aan het bestaand goed."

Wat houdt het begrip 'bestaand goed' concreet in?

Lotte Martens: "Daaronder worden niet alleen de delen van het renovatiepand verstaan die niet opgefrist worden, maar ook de gemeenschappelijke delen en de andere panden in het gebouw."

Annemie Bamps: "Het is een gangbare marktpraktijk om als verzekerd bedrag voor de waarborg 'bestaand goed' een deel van de waarde van de werken te nemen. Dat kan echter tot onaangename verrassingen leiden, want bij onderverze-

kering speelt de evenredigheidsregel. Daarom verlenen we die waarborg in B-Cover Construct standaard in eerste risico, met een minimaal verzekerd bedrag

van 150.000 euro en tot maximum 1 miljoen euro, met inbegrip van de afbraak- en opruimingskosten."

In welke mate is de schade aan derden verzekerd?

Lotte Martens: "Niet alleen de fouten die de eigenaar van het pand ongewild begaat tijdens de uitvoering van de werken zijn gedekt, maar ook die door familie of vrienden die een handje toesteken. Hun aansprakelijkheid voor materiële en lichamelijke schade is verzekerd tot maximum 1.250.000 euro. In dat bedrag is eveneens een waarborg 'burenhinder' van 500.000 euro per schadegeval be-

grepen. Gesteld dat het bedrag van deze laatste waarborg helemaal wordt uitgekeerd, dan rest er dus nog 750.000 euro om de materiële en lichamelijke schade

van derden te vergoeden. Eveneens goed om te weten: de missers van de architect, de aannemers en de installateurs zijn ook verzekerd. Maar dan wel in tweede rang."

Waarom is het raadzaam dat een vereniging van mede-eigenaars verzekerd is voor fouten van die laatstgenoemde partijen? Ze zijn zelf toch verplicht zich daartegen in te dekken?

Annemie Bamps: "Dat klopt. Maar hebben ze het inderdaad gedaan, en voor welk bedrag? Wie is verzekerd in hun polis? Zijn bijvoorbeeld hun eventue-

“De instappremie is laag gehouden om een zo breed mogelijk draagvlak voor B-Cover Construct te creëren”



B-Cover: "U de rust, wij de rest" is onze slogan en dat mag je letterlijk opvatten

ele onderaannemers of medeaannemers erin gedekt? De bouwheer en de vereniging van mede-eigenaars willen terecht de garantie dat de werken zonder tijdrovende discussies voortgezet kunnen worden als er wat gebeurt. Met B-Cover Construct moeten ze zich daarover geen zorgen maken: zoals al gesteld verleent onze nieuwe polis in tweede rang dekking voor de aansprakelijkheid van die

B-COVER CONSTRUCT

In het najaar organiseert B-Cover 4 infovergaderingen over B-Cover Construct:

- Donderdag 05/10/2017
- Donderdag 12/10/2017
- Donderdag 19/10/2017
- Donderdag 09/11/2017

De vier locaties worden meegedeeld op de website van B-Cover.



partijen. Met andere woorden: voor het verschil in voorwaarden met hun verzekeringen, en na uitputting van de daarin verzekerde bedragen."

Hoelang is de dekkingperiode van B-Cover Construct?

Annemie Bamps: "De verzekerde bouw-montage-testtermijn bedraagt standaard maximaal 18 maanden per aangegeven werf. De meeste werken zijn sneller klaar, maar met die termijn vermijden we dat afrekeningen aanslepen. Daar is niemand mee gebaat. De verzekerde onderhoudsperiode beslaat 12 maanden."

Gelden er bijkomende waarborgen gedurende die beide periodes?

Lotte Martens: "Enkele kwamen al ter sprake: de dekking 'bestaand goed' tijdens de bouw-montage-testtermijn, en tijdens de onderhoudsperiode de waarborg 'gebrek aan waterdichtheid'. Bovendien krijgt de verzekeringsnemer een correcte vergoeding voor de schade aan de definitief opgerichte werken, wanneer ze vastgesteld werd tijdens de on-

derhoudsperiode en te wijten is aan een oorzakelijk feit vóór deze periode. Die waarborg staat bekend onder de naam 'Full makers'."

Annemie Bamps: "Nog het vermelden waard is de extra waarborg 'Faulty part', in het Nederlands: 'Foutief deel'. Dit houdt in dat de verzekeringsnemer tijdens de bouw-montage-testtermijn en tijdens de onderhoudsperiode de eventuele schade aan de definitief op te richten goederen vergoed krijgt als ze te wijten is aan een concept-, reken- of tekenfout, aan een eigen gebrek van de bouwmaterialen, of aan een panne of een mechanische of elektrische storing. Zowel de waarborg 'Full makers' als de waarborg 'Faulty part' wordt standaard verleend."

Lotte Martens: "Volledigheidshalve voeg ik daar graag nog aan toe dat de bijkomende kosten door een versneld herstel, zoals overuren en bespoedigd transport, eveneens verzekerd zijn. Deze waarborg wordt verleend tot 12.500 euro per jaar, in eerste risico. Dat is ook het geval voor de opzoekingskosten na een gedekte schade."

Zijn er vrijstellingen van kracht?

Annemie Bamps: “Voor de afdeling ‘Beschadiging en verlies’ bedraagt de algemene vrijstelling 1.000 euro per schadegeval. Dat bedrag is tevens de vrijstelling voor de waarborgen ‘Bestaand goed’ en ‘Faulty part’. Ook binnen de afdeling aansprakelijkheidsverzekering bedraagt de vrijstelling 1.000 euro per schadegeval voor de schade aan derden door de bouwheer en zijn familie of vrienden en voor de waarborg ‘Burenhinder’.”

“Al onze processen verlopen geautomatiseerd”

Lotte Martens: “Enkel voor de schade aan derden door deelnemers aan de werken – de aannemers, de architect, de installateurs – binnen de afdeling ‘Aansprakelijkheid’ is de vrijstelling gelijk aan het bedrag van de waarborg van hun BA-polis, met een minimum van 25.000 euro.”

Hoeveel bedraagt de premie?

Annemie Bamps: “De instappremie is bewust laag gehouden om een zo breed mogelijk draagvlak voor B-Cover Construct te creëren. Op die manier vermijdt je negatieve antiselectie. De polis kan trouwens ook afgesloten worden voor appartementsgebouwen die niet – of beter: nog niet – in Brand verzekerd zijn via B-Cover. Om een prijsvoorbeeld te geven: een mede-eigenaar van het gebouw die een nieuwe keuken laat plaatsen, zal ongeveer 400 euro inclusief taksen betalen.”

Lotte Martens: “Daarin zit dan ook wel een verplicht luik ‘Bestaand goed’, voor alle duidelijkheid. Ter vergelijking: voor een klassieke ABR-polis zou hij gauw 800 euro premie moeten neertellen.”

Annemie Bamps: “Met grondige renovatiewerken gaan uiteraard andere kapitalen en dus een hogere premie gepaard. Maar zelfs dan blijft hij ronduit schappelijk. Wie de proef op de som wil ne-

men, kan een benaderende tariefberekening simuleren op onze website: www.b-cover.be/b-cover-construct.”

Volgen jullie zelf de schadegevallen op?

Lotte Martens: “We volgen uiteraard het verloop van het dossier op. Dat zullen we ook voor de B-Cover Constructpolis doen. Maar de schaderegeling op zich laten we over aan de verzekeraars voor wier rekening we onderschrijven. We zijn van oordeel dat ze dermate georgani-

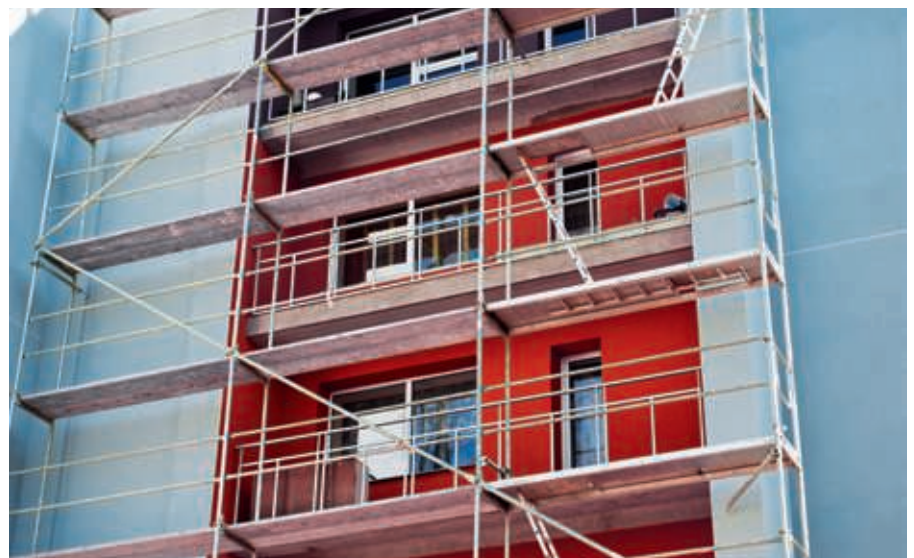
ze eenvoudigweg vanuit ons systeem doorsturen naar de klant. Als deze laatste akkoord gaat, maken we de polisstukken op met identiek dezelfde gegevens en in identieke dezelfde bewoordingen als de offerte, en sturen we ze per mail naar de makelaar.”

B-Cover is een master broker. Op welke verloning kan de makelaar rekenen?

Annemie Bamps: “We werken niet met het klassieke commissieloonstelsel. De makelaar bepaalt geheel zelf wat hij de klant aanrekenen voor zijn diensten, en bijgevolg ook hoeveel diens finale premie bedraagt. Uiteraard zijn we geheel in regel met de MiFID-richtlijn. Onze polissen bestaan uit enerzijds de polisvoorwaarden en anderzijds een heldere dienstverleningsovereenkomst. Vanaf het prille begin zijn we supertransparant, ook op dat vlak, om eventuele latere betwistingen te vermijden.”

Doorgedreven informatisering houdt het risico in dat het contact met de makelaar verwatert. Maken jullie daar geen punt van, of doen jullie er integendeel wat aan?

Annemie Bamps: “Een persoonlijke aanpak is nog altijd van wezenlijk belang. We blijven bereikbaar voor hen en blijven het contact onderhouden. Per telefoon; bijvoorbeeld om een offerte te bespreken. Maar ook door uiteenzettingen te geven over onze pakketpolis B-





Cover Building, waarmee ze FSMA-punten kunnen verdienen. Voor toelichting over hoe we de zaken aanpakken voor en in de nichemarkt waarop we uitsluitend focussen, gaan we het liefst bij hen langs op kantoor. Zeker als het gaat om een makelaar die met ons wil beginnen samen te werken, is dat veruit de meest aangewezen werkwijze.”

B-Cover Construct vervolledigt de pakketpolis B-Cover Building, die intussen al door ruim 300 makelaarskantoren aan de man gebracht wordt. In een nichemarkt bovendien. Niet evident, toch?

Annemie Bamps: “B-Cover Building bundelt stevige verzekeringsoplossingen voor alle risico’s die een vereniging van mede-eigenaars van een appartements- of kantoorgebouw loopt. Al die oplossingen zijn op haar maat uitgewerkt, met de ruimst mogelijke waarborgen op de markt. Zo weet de syndicus, die in iedere mede-eigendom aangesteld moet zijn – dat is wettelijk verplicht – en die ook vertegenwoordiger is van de vereniging van mede-eigenaars, dat hij deze laatste met onze pakketpolis de meest complete dekking aanbiedt. Toen we hem indertijd uitwerkten, hebben we de juridische aspecten van zo’n vereniging grondig gecheckt, teneinde er de gepaste waarborgen tegenover te kunnen zetten. Ook hebben we nagegaan wat de statuten van gebouwen in mede-eigendom vermelden en opleggen op het vlak

van verzekeringen. Zeker in het kader van de MiFID-regelgeving is het essentieel voor een makelaar dat hij daarvan op de hoogte is. Maar we hebben prettig nieuws voor makelaars die dat niet zien zitten, en daardoor nog twifelen om met ons te werken: wij maken die analy-

onderscheid zit ‘m in de verzekerde personen. Daarnaast wordt de verzekering B-Cover Assistant aangeboden, een verzekering Lichamelijke Ongevallen voor wie als vrijwilliger klussen uitvoert in en aan het gebouw in mede-eigendom. B-Cover Workman is dan weer de naam van de wettelijk verplichte arbeidsongevallenverzekering voor RSZ-plichtig personeel in dienst van de vereniging van mede-eigenaars. En dan is er nog B-Cover Legal, een zeer volledige rechtsbijstandsverzekering met een uitgebreide dekking voor onder andere contractuele geschillen, en B-Cover Legal Compact, die dekking verleent voor extracontractuele geschillen.”

Annemie Bamps: “Uitgangspunt bij al deze producten was zover mogelijk gaan inzake waarborgen. Zo hebben we er bij de aansprakelijkheidsverzekering voor gezorgd dat de bewoners onderling als derden worden beschouwd, en dat de schade aan een gehuurd goed – bijvoorbeeld een toestel om de gemeenschap-

“De makelaar bepaalt zelf wat hij aanrekent en bijgevolg ook hoeveel de finale premie bedraagt”

se in hun plaats, en zorgen ervoor dat onze offerte tot in de kleinste details voldoet aan de verplichtingen die in de statuten van de vereniging vermeld staan.”

Welke polissen zitten erin vervat?

Lotte Martens: “De brandverzekering B-Cover Property, een ‘alle risico’s behalve’-dekking, is de enige verplichte verzekering uit het pakket B-Cover. Optioneel worden in het pakket ook nog andere verzekeringen aangeboden zoals de verzekering B-Cover Profession, een polis die de contractuele aansprakelijkheid dekt van personen met een bepaalde functie in het appartements- of kantoorgebouw: de syndicus, de commissaris van de rekeningen, de leden van de raad van mede-eigendom. Hij bestaat ook in twee eenvoudiger varianten: B-Cover Profession Compact en B-Cover Profession Basic; het

pelijke garage te poetsen – ook gedekt is. Zulke details kunnen een wereld van verschil maken, als er wat minder prettigs gebeurt. Het stemt me dan ook tevreden dat we met onze vragen altijd gehoor vinden bij de verzekeraars met wie we werken. Vertrouwen tussen verzekeraar en makelaar, en tussen makelaar en klant, is essentieel in verzekeringen. Dat willen we ook met B-Cover Construct bewerkstelligen. De positieve reacties tijdens de tests die we uitgevoerd hebben voordat we dit nieuwe product lanceerden, deden ons veel genoegen. Ze wettigen mijn overtuiging dat ook deze polis meer dan gevat inspeelt op een reële behoefte van onze huidige en toekomstige klanten die mede-eigenaar zijn van een appartements- of kantoorgebouw.”

Jan De Raeymaecker